

# Regels

deel uitmakende van het ontwerp bestemmingsplan:

## **Burg. Moonshof Raamsdonk Gemeente Geertruidenberg**



# Inhoudsopgave

|            |                                 |           |
|------------|---------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Inleidende regels</b>        | <b>3</b>  |
| Artikel 1  | Begrippen                       | 3         |
| Artikel 2  | Wijze van meten                 | 7         |
| <b>2</b>   | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>9</b>  |
| Artikel 3  | Groen                           | 9         |
| Artikel 4  | Tuin                            | 10        |
| Artikel 5  | Verkeer                         | 11        |
| Artikel 6  | Wonen                           | 12        |
| <b>3</b>   | <b>Algemene regels</b>          | <b>17</b> |
| Artikel 7  | Anti-dubbeltelregel             | 17        |
| Artikel 8  | Algemene bouwregels             | 17        |
| Artikel 9  | Algemene gebruiksregels         | 17        |
| Artikel 10 | Algemene aanduidingsregel       | 17        |
| Artikel 11 | Algemene afwijkingsregels       | 17        |
| Artikel 12 | Algemene wijzigingsregels       | 18        |
| Artikel 13 | Overige regels                  | 18        |
| <b>4</b>   | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>21</b> |
| Artikel 14 | Overgangsrecht                  | 21        |
| Artikel 15 | Slotregel                       | 22        |



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Burg. Moonshof Raamsdonk' met identificatienummer NL.IMRO.0779.RDBPburgmoonshof-on01 van de gemeente Geertruidenberg.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

### 1.3 aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) en functioneel ondergeschikt is met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is.

### 1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 aaneen:

een woning die aan beide zijgevels aangebouwd is aan/niet vrij staat van andere hoofdgebouwen, alsmede een hoekwoning aan een dergelijke woning.

### 1.7 aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnische of hiermee gelijk te stellen terrein, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.8 achtergevelrooilijn:

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de verbeelding is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw –zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen- alsmede het verlengde daarvan.

### 1.9 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

**1.10 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**1.11 bed & breakfast:**

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van overnachting en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

**1.12 bestaande situatie:****a. t.a.v. bebouwing:**

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, mits niet gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

**b. t.a.v. gebruik:**

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

**1.13 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.15 bevoegd gezag:**

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.16 bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dat in bouwkundig opzicht en qua gebruik ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.17 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**1.18 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.19 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

**1.20 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.21 bouwperceelsgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.22 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**1.23 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.24 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.25 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen een kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, een horecabedrijf, een centrum voor fysiotherapie of een fitnesscentrum.

**1.26 eindwoning:**

de hoekwoning van de rij woningen die aan beide zijgevels aangebouwd zijn aan/niet vrij staat van andere woningen.

**1.27 escortbedrijf:**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

**1.28 evenementen:**

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, (straat)voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en markten.

**1.29 functie:**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

**1.30 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.31 hoofdfunctie:**

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

**1.32 hoofdgebouw/hoofdbebouwing:**

een gebouw/bebouwing, dat/die op een bouwperceel door zijn/haar constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw/bebouwing op een bouwperceel kan worden aangemerkt. In het geval van een woning betreft dit de woning zelf (meestal bestaande uit meer dan een bouwlaag) zonder aanbouwen, uitbouwen of bijgebouwen.

**1.33 mantelzorg:**

het op vrijwillige basis, buiten organisatorisch verband en anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

**1.34 ondergeschikte functie:**

functie waarvoor ingevolge de planregels maximaal 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw, inclusief legaal gerealiseerde aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, als zodanig mag worden gebruikt.

**1.35 overkapping:**

een dakconstructie (vrijstaand) zonder wanden, dan wel aan maximaal één zijde begrensd door een eigen wand of door een gevel van een belendend gebouw.

**1.36 patiowoning:**

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

**1.37 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

**1.38 raamprostitutie:**

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituté tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

**1.39 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.40 straatprostitutie:**

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

**1.41 twee-aaneen:**

bebouwing waarvan het hoofdgebouw aan slechts een zijgevel vrij staat van/niet aangebouwd is aan andere hoofdgebouwen.

**1.42 vervangende nieuwbouw:**

de bouw van een gebouw in de plaats van een gesloopt of anderszins tenietgegaan gebouw.

**1.43 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

**1.44 voorgevellijn:**

de lijn waarin de voorgevel van een gebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

**1.45 vrijstaand:**

bebouwing waarvan het hoofdgebouw vrijstaat van, ofwel niet aangebouwd is aan, andere hoofdgebouwen.



#### **1.46 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen en inlaten.

#### **1.47 woning:**

een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één afzonderlijke huishouding.

#### **1.48 zijerf:**

een deel van het perceel dat is gelegen naast de doorgetrokken zijgevellijn van het hoofdgebouw van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 Algemeen**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

*afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:*

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

*bebouwd oppervlak van een bouwperceel:*

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

*bebouwingspercentage:*

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

*bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

*breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:*

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

*dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

*goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

*inhoud van een bouwwerk:*

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

*oppervlakte van een bouwwerk:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. speelvoorzieningen en straatmeubilair;

met de daarbij behorende:

- d. voorzieningen voor langzaamverkeer;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. voorzieningen voor ondergrondse inzameling van huishoudelijk afval.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitsluitend nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. de oppervlakte per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 20m<sup>2</sup>.

#### 3.3 Afwijken van de gebruiksregels

##### 3.3.1 Parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor het toestaan van parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. de afwijking inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- b. er geen bezwaren zijn vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

##### 3.3.2 Evenementen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor het toestaan van incidentele, kortstondige evenementen, met dien verstande dat:

- a. het éénmalige evenementen van maximaal één dag betreffen;
- b. er geen bezwaren zijn uit oogpunt van verkeersveiligheid;
- c. er geen bezwaren zijn uit oogpunt van brandveiligheid en persoonlijke veiligheid;
- d. er geen bezwaren zijn uit milieuhygiënisch oogpunt;
- e. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

## Artikel 4    Tuin

### 4.1    Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeervoorzieningen.

### 4.2    Bouwregels

#### 4.2.1    Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in artikel 6.2.4.

#### 4.2.2    *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat;
  1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
  2. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings op de zijdelingse perceelsgrens bij hoekwoningen niet meer mag bedragen dan 2 m, mits de voorgevellijn van de om de hoek gelegen woningen niet wordt overschreden en deze erf- en perceelsafscheidings gesitueerd zijn op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de hoekwoning;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

## Artikel 5 Verkeer

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. (ongebouwde) parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen en straatmeubilair;

met de daarbij behorende:

- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. voorzieningen voor ondergrondse inzameling van huishoudelijk afval.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitsluitend nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4m.

### 5.3 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 voor het toestaan van incidentele, kortstondige evenementen, met dien verstande dat:

- a. het éénmalige evenementen van maximaal één dag betreffen;
- b. er geen bezwaren zijn uit oogpunt van verkeersveiligheid;
- c. er geen bezwaren zijn uit oogpunt van brandveiligheid en persoonlijke veiligheid;
- d. er geen bezwaren zijn uit milieuhygiënisch oogpunt;
- e. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;

met de daarbij behorende:

- c. (ongebouwde) parkeervoorzieningen en verkeersvoorzieningen;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen geldt:

1. Bij aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen dat ieder bouwperceel tot maximaal 60% mag worden bebouwd;
2. Bij patiowoningen dat ieder bouwperceel tot maximaal 70% mag worden bebouwd.

#### 6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevellijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. er mogen aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, patiowoningen en vrijstaande woningen worden gebouwd;
- g. het splitsen of toevoegen van woningen binnen bestaande hoofdgebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw;
- h. voor zover hoofdgebouwen zijn afgedekt met een kap mag de dakhelling niet minder bedragen dan 35° en niet meer dan 65°;
- i. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt:
  1. bij vrijstaande woningen niet meer dan 14 m;
  2. bij patiowoningen niet meer dan 17 m;
  3. bij twee-aaneengebouwde woningen niet meer dan 12 m;
  4. bij aaneengebouwde woningen niet meer dan 10 m;
- j. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt:
  1. bij vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder dan 3 m;
  2. bij patiowoningen voor wat betreft de eindwoningen aan één zijde niet minder dan 1,5 m.
  3. bij twee-aaneengebouwde woningen aan één zijde niet minder dan 3 m;
  4. bij aaneengebouwde woningen voor wat betreft de eindwoningen aan één zijde niet minder dan 1,5 m.

#### 6.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achtergevel mogen de

- grens gelegen op een afstand van 4 m achter de achtergevel niet overschrijden;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>. Een erker aan de voorzijde van de woning wordt niet meegerekend;
  - e. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen dienen in of op minimaal 1 m van een zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
  - f. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan 3,1 m;
  - g. in afwijking van het bepaalde onder f, mag, indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is dan 3,1 m, de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achtergevel van het hoofdgebouw maximaal gelijk zijn aan de hoogte van die eerste bouwlaag;
  - h. in afwijking van het bepaalde onder f, mag binnen de onder c bedoelde strook van 4 m aan de achtergevel het dak van het hoofdgebouw met behoud van dezelfde dakhelling daarvan worden doorgetrokken op een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw, waarbij voor de goothoogte van die aanbouw, uitbouw of dat aangebouwde bijgebouw de maximale maat geldt als bedoeld onder g;
  - i. in afwijking van het bepaalde onder f, mag de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw op het zijerf maximaal 5 m bedragen, mits dit gebouw is gelegen op een afstand van minimaal 4 m achter (het verlengde van) de achtergevelrooilijn;
  - j. in afwijking van het bepaalde onder f, mag de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw maximaal 5 m bedragen, mits dit gebouw is gelegen op een afstand van minimaal 4 m achter (het verlengde van) de achtergevelrooilijn;
  - k. in afwijking van het bepaalde onder f, is bij een serre aan de achtergevel van het hoofdgebouw een schuine glazen dakconstructie toegestaan, waarbij het bevestigingspunt van het glazen dak aan de achtergevel van het hoofdgebouw maximaal 3,5 m hoog mag zijn en voor de goothoogte de maximale maat geldt als bedoeld onder f.

#### 6.2.4 *Uitbreidingen voor de voorgevellijn*

Voor de voorgevellijn mogen uitbreidingen (zoals erkers) worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan 3,1 m;
- b. de breedte bedraagt niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de diepte bedraagt niet meer dan 1/3 van de breedte van de uitbreiding, tot een maximum van 1,5 m;
- d. de afstand van de voorkant van de uitbreiding tot het openbaar gebied is minimaal 2 m.

#### 6.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:
  - 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
  - 2. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings op de zijdelingse perceelsgrens bij hoekwoningen niet meer mag bedragen dan 2 m, mits de voorgevellijn van de om de hoek gelegen woningen niet wordt overschreden en deze erf- en perceelsafscheidings gesitueerd zijn op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de hoekwoning;
- c. overkappingen zijn toegestaan met dien verstande dat:
  - 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;

2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,1 m, met dien verstande dat indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is dan 3,1 m, de bouwhoogte maximaal gelijk mag zijn aan de hoogte van die eerste bouwlaag;
3. overkappingen gebouwd dienen te worden op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 4 m.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.2.3 onder f, voor het bouwen van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw met een kap indien de aanbouw, uitbouw of het bijgebouw vóór de doorgetrokken lijn van de 4 m-zone grens achter het bouwvlak is gelegen en ligt tussen (het verlengde van) de voorgevel en (het verlengde van) de achtergevel met dien verstande dat de ontheffing slechts wordt verleend na een bindend advies van het onafhankelijke stedenbouwkundige bureau dat voor het desbetreffende gebied is aangewezen.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

#### 6.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik, zoals bedoeld in artikel 9, wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van woningen inclusief aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen als bed & breakfast;
- c. het gebruik van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

#### 6.4.2 Aan-huis-verbonden beroep

Binnen de woning, in het hoofdgebouw of aanbouw, uitbouw of bijgebouw, is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan, mits:

- a. niet meer oppervlakte voor de uitoefening van dit beroep in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van het legaal gerealiseerde hoofdgebouw en van legaal gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. de beroepsuitoefening uitsluitend geschiedt door een bewoner van de desbetreffende woning;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt;
- d. de uitoefening van dit beroep niet plaatsvindt in een vrijstaand bijgebouw bij een aangebouwde woning (inclusief hoekwoningen daarbij);
- e. de uitoefening van dit beroep geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en/of niet leidt tot een onevenredige parkeerdruk.

### 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 6.5.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1 onder c en toestaan dat een aan- en uitbouw of bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. aangetoond wordt dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of in meer aangebouwde bijgebouwen;
- c. de oppervlakte die wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, niet meer bedraagt dan de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan aanbouwen/ uitbouwen/ bijgebouwen tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;



een en ander met dien verstande dat het bevoegd gezag de vergunning kan intrekken, indien de noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Alvorens het bevoegd gezag omtrent een aanvraag om af te wijken als in deze bepaling bedoeld beslist, dient de aanvrager aan het bevoegd gezag de gegevens en bescheiden te verstrekken waaruit blijkt dat het verlenen van mantelzorg noodzakelijk is.

#### *6.5.2 Bed & breakfast*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 6.4.1 onder b voor het gebruik van een deel van de woning als bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. de hoofdfunctie wonen gehandhaafd blijft;
- b. niet meer oppervlakte voor de uitoefening van een bed & breakfast in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van de eerste bouwlaag van de woning, inclusief legaal gerealiseerde aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- c. de bed & breakfast uit maximaal 4 slaapplaatsen mag bestaan;
- d. er geen onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de in de omgeving gelegen gronden en/of opstellen plaatsvindt, zoals gevolgen ten aanzien van het parkeren;
- e. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. de voorziening door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag functioneren als zelfstandige woning.



## 3 Algemene regels

### Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 8 Algemene bouwregels

#### 8.1 Bestaande afmetingen en afstanden

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, diepte, dakhelling en/of de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens of enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, diepte, dakhelling en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

#### 8.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

### Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

### Artikel 10 Algemene aanduidingsregel

#### 10.1 Voorwaardelijke verplichting bodemsanering

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bodemsanering' mogen pas in gebruik worden genomen overeenkomstig de artikelen in hoofdstuk 2 nadat de aanwezige bodemverontreiniging middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan verwijderd is.

### Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

a. de planregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting

- van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de planregels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  - c. de bebouwingsregels van de artikelen in hoofdstuk 2, voor wat betreft:
    1. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens;
    2. de afstand van (een onderdeel van) gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de voorgevellijn;
 voor zover het de voortzetting van een afwijking betreft welke bestond op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
  - d. de planregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
  - e. de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat deze wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 m;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
    3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
  - f. de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak mag bedragen;
    2. de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw mag bedragen.

## Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.

De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## Artikel 13 Overige regels

### 13.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;

- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

### **13.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

### **13.3 Parkeren**

#### *13.3.1 Parkeereis*

Op grond van het bepaalde in de regels mogen de voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd of in stand gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien:

- a. bij woningen waarvoor op basis van de verleende vrijstelling d.d. 2 juni 2009 een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden, een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd;
- b. bij overige woningen is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan parkeerbeleidsplan "Parkeren doen we zo!", dat op 25-02-2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Geertruidenberg, en is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van dit bestemmingsplan. Indien dit parkeerbeleidsplan gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met deze wijziging.

#### *13.3.2 Afwijken van parkeereis*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.3.1 indien in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning financiële voorwaarden verbonden kunnen worden.

#### *13.3.3 Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in 13.3.1 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.



## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overangsrecht

#### 14.1 Overangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 14.2 Overangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 14.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken en hebben in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders respectievelijk het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overangsrecht afwijken.

## Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:  
Regels van het bestemmingsplan 'Burg. Moonshof Raamsdonk'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van....

De voorzitter,

De Griffier,